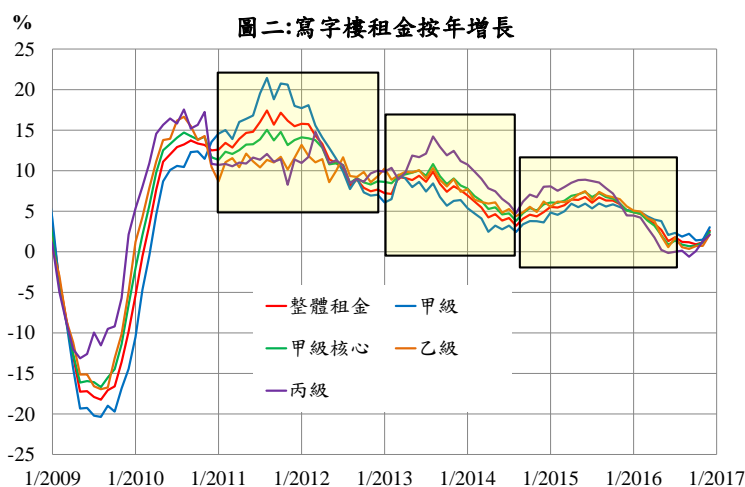
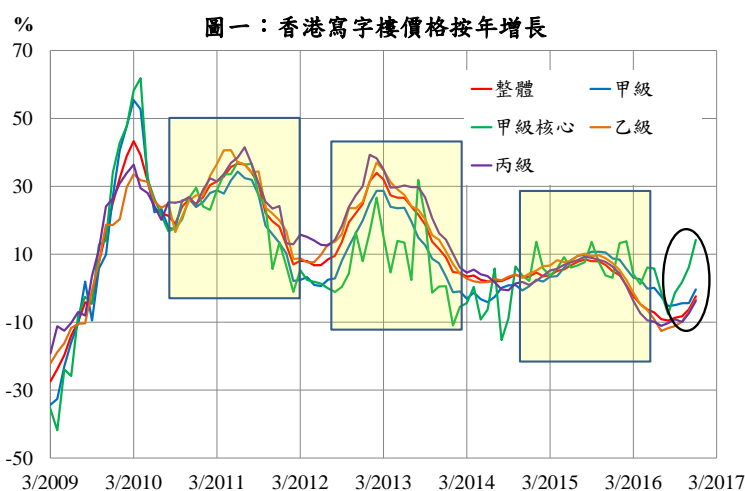


## 《信報》專欄〈圖理滿文〉

### 國金中心地位穩 寫字樓市見升溫

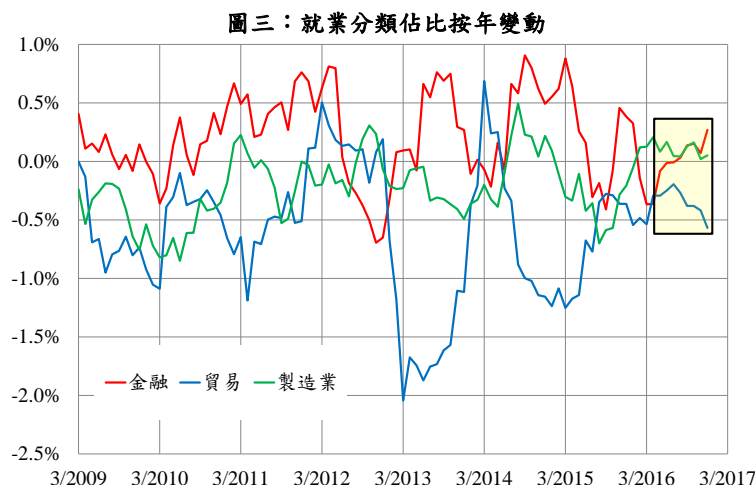
近日本港焦點離不開樓市。投資者除了熱炒二手住宅外，自政府去年推出辣招後，炒家將視線轉移到寫字樓及車位上，這些市場也不容忽視。今文將探討寫字樓市場的現況及前景。

寫字樓價格依然高企，不過【圖一】可見整體按年增長趨勢自金融海嘯後漸放緩，然而近月唯獨甲級核心的急速反彈（黑圈）。其實細看下，黃框可見價格增長呈週期性，為期約兩年左右，而目前正在週期初段，由於在未來一年將接近週期高點，因此料價格仍有進一步上升空間。

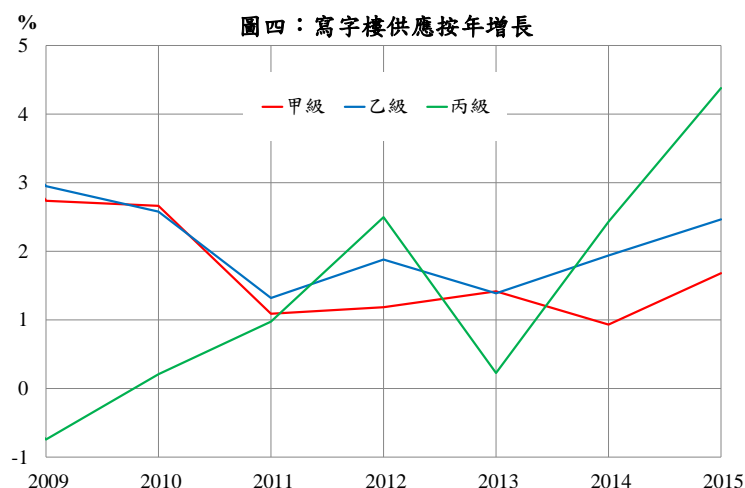


寫字樓租賃市場方面，【圖二】可見整體租金按年增長趨勢自金融海嘯後同見放緩，其走勢也如樓價般呈約兩年週期，近月增長也漸見上揚。其中甲級寫字樓的租金按年增

長依然為各類中最高，不過丙級寫字樓的增長最為凌厲（黑圈）。加上【圖三】可見金融就業比例按年見增長，近月更見上揚，而貿易及製造業就業按年變動則見放緩（黃框）。由此估計，香港寫字樓租賃市場的穩步發展是受惠於國際金融中心地位，為不少外資企業提供有利的營商環境，有助其於香港積極擴充業務及開設公司，與國際接軌。



其實香港寫字樓市場近年也受惠於中國相關政策，例如近年開通的滬港通及深港通，吸引了更多中資機構來港開設分部或辦事處。內地金融服務機構在中環設立辦公室擴展業務，帶動區內錄得接近五萬平方呎的吸納量，可見需求層面有一定的支持。



然而供應層面上，【圖四】可見各類寫字樓庫存按年增長各異——甲級增長放緩，乙級增長靠穩，而丙級增長走勢凌厲。由此可見甲級寫字樓供應較為緊張，在這環境下加上有國企的需求支持及金融就業增長，相信寫字樓租賃市場能繼續保持增長走勢，料核心區的租金前景可觀。

袁沛儀  
環球金融市場部